

PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN CLEMENTE

ENMIENDA N°1

MEMORIA



Diciembre – 2025



CONTENIDO

- 1. RESUMEN EJECUTIVO**
- 2. MARCO LEGAL**
- 3. MEMORIA EXPLICATIVA**
 - 3.1 Introducción**
 - 3.2 Antecedentes**
 - 3.3 Objetivo**
 - 3.4 Tramitación**
- 4 ENMIENDA AL PLAN REGULADOR**
 - 4.1 Descripción de la propuesta para enmienda**
 - 4.2 Recuadros actualizados y propuestos**
 - 4.3 Síntesis**

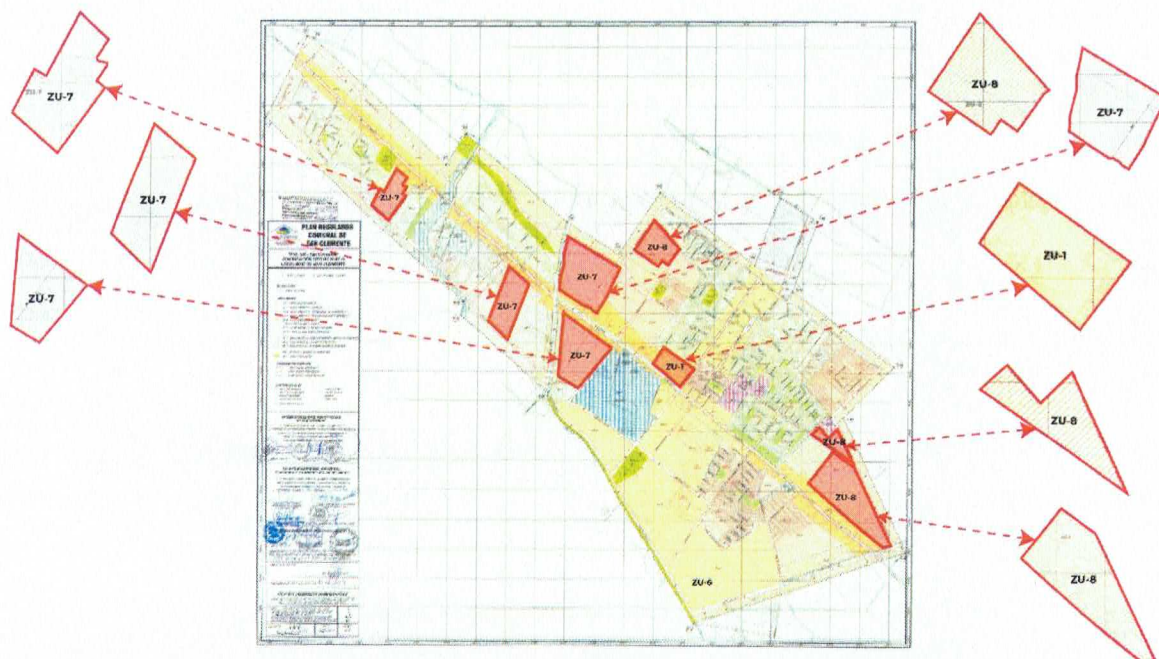
1. RESUMEN EJECUTIVO

La enmienda es un procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal consagrado en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en su Ordenanza General en el artículo 2.1.13. que puede llevarse a cabo en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en las materias señaladas.

Estas modificaciones, una vez aprobadas por el Concejo municipal, corresponde que sean promulgadas por decreto alcaldicio y publicadas en el Diario Oficial junto a sus antecedentes; Memoria Explicativa, Ordenanza y Planos, según corresponda, archivándose en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces, y enviando copia fiel de sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.

En el caso de la Comuna de San Clemente, existe la necesidad de corregir la situación existente de Normas Urbanísticas en: Densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y superficie predial mínima, al interior del límite urbano.

Acá se trabajan con 3 zonificaciones ZU-1, ZU-7 Y ZU-8, y las normas urbanísticas que se modifican varían entre densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y superficie predial mínima.



Mediante las imágenes siguientes se analizará el crecimiento habitacional de la zona urbana de la comuna de San Clemente:



Ilustre Municipalidad de
SAN CLEMENTE

Año 2010



Año 2015



Año 2020



Año 2025





El crecimiento habitacional de la comuna de San Clemente centro urbano, se puede apreciar gráficamente en las fotografías satelitales adjuntas anteriormente, evidenciándose claramente que el uso de suelo destinado a viviendas ha sido densificado en su mayoría, quedando paños de terrenos sin uso hasta el día de hoy. Tras ser analizados estos terrenos, Se aprecia que pertenecen a dos zonas ZU-7 y ZU-8, por ende, se realizarán en ellas las siguientes mejoras:

Ahora se explica una por una las zonas a trabajar:

ZONA ZU-7:

Intervención:

- 1.- **Densidad bruta máxima:** Se aumenta en un 20%, en residencial.
- 2.- **Altura máxima de edificación:** Se aumenta en un 20%, en residencial.
- 3.- **Coeficiente de constructibilidad:** Se aumenta en un 30% en residencial.
- 4.- **Superficie predial mínima:** No se interviene.

Objetivo de la modificación: En este caso se han aumentado los porcentajes de Densidad bruta máxima, Altura máxima de edificación y Coeficiente de constructibilidad, con la finalidad de aumentar el atractivo para desarrollo de proyectos habitacionales, y de esta manera disminuir el déficit habitacional de la comuna.

ZONA ZU-8:

Intervención:

- 1.- **Densidad bruta máxima:** Se aumenta en un 20%
- 2.- **Altura máxima de edificación:** Se aumenta en un 20%
- 3.- **Coeficiente de constructibilidad:** Se aumenta en un 30%
- 4.- **Superficie predial mínima:** Se disminuye en un 30%

Objetivo de la modificación: En este caso se han aumentado los porcentajes de Densidad bruta máxima, Altura máxima de edificación y Coeficiente de constructibilidad, con la finalidad de aumentar el atractivo para desarrollo de proyectos habitacionales, y de esta manera disminuir el déficit habitacional de la comuna.

Por otro lado, contamos con una zonificación ZU-1 en la cual se busca disminuir la densidad para promover el crecimiento de equipamiento en vez de viviendas, se detallan las acciones realizadas a continuación:

ZONA ZU-1:

Intervención:

- 1.- **Densidad bruta máxima:** Se disminuye en un 20%, en residencial.
- 2.- **Altura máxima de edificación:** No se interviene.
- 3.- **Coeficiente de constructibilidad:** No se interviene.
- 4.- **Superficie predial mínima:** No se interviene.

Objetivo de la modificación: Esa zonificación se encuentra a 1 cuadra de la plaza de armas de la comuna de San Clemente, y se pretende resguardar el equipamiento y desincentivar el crecimiento residencial, ya que el terreno cuenta con una ubicación privilegiada para potenciar el bienestar de la comuna en general, mediante equipamientos que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

Con esta enmienda se pretende que, en parte, esto pueda responder de manera efectiva con los desafíos, necesidades y requerimientos que ello implica en materia de normas urbanas que faciliten y propicien la edificación residencial y de equipamiento en sus diferentes formas.

De acuerdo con lo anterior, el objetivo principal de esta Enmienda del Plan Regulador Comunal de San Clemente es la modificación de las normas urbanísticas de acuerdo con:

- a) Incrementar en un 20% la altura y la densidad.
- b) Incrementar en un 30% el coeficiente de constructibilidad, superficie predial mínima.

Bajo ese contexto, el presente estudio se basa en los siguientes principios:

- La elaboración de una enmienda al Plan Regulador Comunal que se adecúe a los cambios que se produzcan en la dinámica urbana, pero en el marco de un desarrollo integral y de buen vivir, sustentable y sostenible.
- Contribuir a lograr un equilibrio social, por medio de una propuesta de desarrollo territorial orientado a la gestión, que se enfoca principalmente a mejorar las Normas Urbanísticas referidas.
- Lograr una enmienda al instrumento de planificación consensuada que sea de fácil comprensión, aceptación y aplicación.

2. MARCO LEGAL

La enmienda es un procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal consagrado en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en su Ordenanza General en el artículo 2.1.13. que puede llevarse a cabo en la medida que se refiera a alguna de las materias ahí señaladas, de acuerdo con lo siguiente:

Artículo 45 Ley General de Urbanismo y Construcciones. -

"Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43 y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio:

1. La localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;



2. Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística, y finalmente,
3. Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General.
4. Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.
5. Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que benefician a la comunidad.
6. Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.”

Artículo 2.1.13. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. -

“Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2, del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar enmiendas a fin de introducir ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes, referidos a pasajes y vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
- b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.



- c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e) Fijar alturas de cierre en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.
- g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.
- j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.
- k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.
- l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.
- m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurante al nivel inmediatamente superior o inferior.
- n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo. Una vez aprobadas tales enmiendas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.

Las enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28° octies de la referida Ley General, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.”

3. MEMORIA EXPLICATIVA

3.1 Introducción

La enmienda corresponde a una tipología de modificación del Plan Regulador Comunal vigente, sin embargo, de conformidad a las disposiciones que regulan esta materia, sus componentes corresponden a Ordenanza y Planos cuando así amerite, recomendándose que esta incluya, en aquellos casos en que se requiera fundamentar adecuadamente la modificación de normas urbanísticas, una Memoria Explicativa.

De acuerdo con lo anterior, la presente Memoria Explicativa, tiene por objetivo fundamentar la enmienda que se le formula al Plan Regulador Comunal vigente de la Comuna de San Clemente.

3.2 Antecedentes

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que describen y justifican la Enmienda N°1 del Plan Regulador Comunal de San Clemente, Plan vigente desde el 11 de junio del 2019

Esta enmienda incorpora ajustes en algunas normas urbanísticas de uso de suelo acotándose a varios polígonos delimitado en zona ZU-1, ZU-7 y ZU-8 de Plan Regulador Comunal de San Clemente y Aurora Flor del Llano.

La enmienda es un procedimiento simplificado de modificación de un plan regulador comunal cuya aprobación corresponde al Concejo Municipal, tal como lo establece el artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es considerablemente más breve que una modificación de plan regulador y con un procedimiento excepcional y simplificado de aprobación permite introducir ajustes acotados.

El plan se estructura a partir de la definición de un tipo de Área Urbana dividida en Zonas, las que se describen a continuación:

a) ÁREA URBANA SAN CLEMENTE Y AURORA - FLOR EL LLANO

- ZCV- ZONA CENTRO CIVICO
- ZU-1 ZONA URBANA 1 – CENTRAL
- ZU-3 ZONA URBANA 3- RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- ZU-4 ZONA URBANA 4 – RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- ZU-5 ZONA URBANA 5 – MIXTA
- ZU-6 ZONA URBANA 6 - MIXTA
- ZU-7 ZONA URBANA 7 – MEDIA DENSIDAD
- ZU-8 ZONA URBANA 8 – BAJA DENSIDAD
- ZE-1 ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS PUBLICOS.
- ZE-2 ZONA ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA
- ZE-3 ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ZAP-ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- ZAV - ZONA AREA VERDE



Desde el punto de vista analítico, este instrumento no ha sido sobrepasado por el crecimiento demográfico y de la actividad residencial, sin embargo, las normas urbanísticas aplicables a alguna de las Zonas son deficiente.

3.3 Objetivo

El objetivo principal de la presente enmienda es modificar las normas urbanísticas de las zonas ZU-1, ZU-7 y ZU-8 del Plan Regulador vigente en los términos señalados en el numeral 3) del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y letra a) y b) del Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a fin de Incrementar o disminuir en un 20% la altura y la densidad e Incrementar o disminuir en un 30% el coeficiente de constructibilidad y superficie predial mínima.

3.4 Tramitación

El trámite de aprobación de las enmiendas se puede sintetizar en los siguientes pasos:

1. El Municipio deberá elaborar una propuesta de enmienda donde se justifique claramente la modificación planteada, incorporando las posibles afectaciones a su entorno, fundado en lo exigido en el 2.1.10 de la OGUC. y presentarla al Concejo Comunal para la aprobación de la propuesta e inicio de la difusión.
2. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del proyecto propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de sus contenidos. Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna
3. Teniendo la propuesta de la enmienda se deberá Realizar audiencia pública en los sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
4. Exponer el proyecto a la comunidad, informando memoria de justificación de la modificación, propuesta e implicancias para el sector, esta exposición será por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas. Dichos documentos podrán ser adquiridos por los interesados, a su costa.
5. Vencido dicho plazo, consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
6. Posterior a esto debe ser presentado al Concejo Comunal y contar con su aprobación.
7. La Ordenanza y Planos según correspondan, serán archivadas en la Dirección de Obras del Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondientes.



8. Copia de estos antecedentes deberán ser remitidas a la SEREMI MINVU, y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.
9. Finalmente se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo el cual deberá ser publicado, con la Ordenanza respectiva en el Diario Oficial. Los Gastos que demande la publicación serán de cargo del Municipio.

Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma del Alcalde y del Asesor Urbanista y los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

4. ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

4.1 Descripción de la propuesta para enmienda N°1

Para la enmienda que es presentada se solicita:

- 1) Incrementar en un 20% la altura y la densidad.

- i) La Altura indicada en el Plan Regulador Comunal, presenta una altura máxima de edificación residencial deficiente para cualquier tipo de inversión, ya sea pública o privada, limitando las edificaciones que podrían ejecutarse a futuro. Como ejemplo se toma la zona ZU-7 que cuenta con una altura máxima de edificación de 11 mts., lo que corresponde a 3 pisos aproximadamente. Esto nos limita para la construcción en altura en el sector residencial. Para lograr el objetivo propuesto es que se requiere aumentar la altura máxima de edificación en las Zonas ZU-7 y ZU-8 residencial.

- ii) Para la Densidad Predial Bruta estipulada en el Plan Regulador Comunal, las Zonas Urbanas, ZU-7 y ZU-8 cuentan con un parámetro absolutamente insuficiente para el desarrollo de programas habitacionales, contando con 300 y 40 habitantes por hectárea respectivamente, lo que, con el aumento propuesto aumentando un 20%, sería de 360 y 48 hab/ha. Con esto se aumenta la cantidad de viviendas que se puede construir por hectárea.

- 2) Incrementar en un 30% el coeficiente de constructibilidad

Aumentando este porcentaje del coeficiente de constructibilidad, el espacio para ser ocupado dentro del terreno a construir se amplía, y permitirá desarrollar construcciones con mayor cantidad de metros cuadrados al interior del terreno, por ende, genera un atractivo adicional la edificación en estas zonas ZU-7 y ZU-8.

- 3) Superficie predial mínima.

En este caso la superficie predial mínima se rebaja de 800 m² a 560 m² para residencial y equipamiento, ya que nos encontramos con un déficit de terreno y es inviable, mantener terrenos que exijan superficies prediales mínimas como la nombrada en un comienzo. Es por esto, que la disminución de esta



superficie les da mayor potencia a estos terrenos y son más atractivos adquirirlos.

En función de lo anterior, la propuesta de Enmienda N°1 consiste en modificar la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de San Clemente en el siguiente sentido:

4.2 Texto aprobatorio propuesto:

ACTUAL:

ZU-1 Zona Urbana 1 - Central

USOS DE SUELO		ACTIVIDADES	
TIPOS		PERMITIDAS	EXCEPTO
Residencial		Todas	-
TIPOS	CLASES	PERMITIDAS	EXCEPTO
Equipamiento	Comercio	Grupo 3	-
	Culto y Cultura	Grupo 1,2,3 y 4	-
	Deporte	Grupo 2	-
	Educación	Grupo 3	-
	Esparcimiento	Grupo 2	Centro de Rehabilitación Conductual
	Salud	Grupo 3	-
	Seguridad	Grupo 1	-
	Servicios	Grupo 1,2 y 3	-
	Social	Grupo 1,2,3 y 4	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Inofensivas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Inofensivas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos
		Energética	Subestaciones eléctricas

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m2			
Coefficiente de Ocupación de Suelo	Primer piso: 0,7 - Pisos superiores: 0,5			0,1
Coefficiente de Constructibilidad	1,5		1	0,1
Sistema de Agrupamiento	Pareado y Continuo			Aislado
Altura Máxima de Edificación	18 m		11 m	4 m
Altura Máxima de Edificación Continua	18 m		11 m	-
Densidad Bruta Máxima	400 hab/ha		-	-
Altura de Cielos	2,2 m			2,5m

PROPUESTO: (Solo se modifica densidad bruta máxima residencial)

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
-------------------------------------	-------------	--------------	-------------------------	-----------------

Superficie de subdivisión predial mínima	300 m2		
Coeficiente de ocupación de suelo	Primer piso: 0.7 - Pisos superiores. 0.5		0.1
Coeficiente de constructibilidad	1.5	1	0.1
Sistema de agrupamiento	Pareado y continuo		Aislado
Altura máxima de edificación	18 m.	11 m.	4 m.
Altura máxima de edificación continua	18 m.	11 m.	-
Densidad bruta máxima	320 hab/ha	-	
Altura de cierros	2,2 m.		2.5 m.

ACTUAL:

ZU-7 Zona Urbana 7 – Densidad Media

USOS DE SUELO		ACTIVIDADES	
TIPOS		PERMITIDAS	EXCEPTO
Residencial		Todas	-
TIPOS	CLASES	PERMITIDAS	EXCEPTO
Equipamiento	Científico	Grupo 1	-
	Comercio	Grupo 1 y 2	-
	Culto y Cultura	Grupo 1	-
	Deporte	Grupo 1 y 2	-
	Educación	Grupo 1 y 2	-
	Esparcimiento	Grupo 1 y 2	-
	Salud	Grupo 1 y 2	-
	Seguridad	Grupo 1 y 2	-
	Servicios	Grupo 1 y 2	-
	Social	Grupo 1 y 2	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Inofensivas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Inofensivas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
		Energética	Subestaciones eléctricas.



Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	180 m2			
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,5		0,1
Coefficiente de Constructibilidad	1,5			0,1
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo		Aislado	
Antejardín	3 m			
Altura Máxima de Edificación	11 m			7 m
Altura Máxima de Edificación Continua	11 m			-
Densidad Bruta Máxima	300 hab/ha	-		
Altura de Cierros	1,6 m			2,5m

PROPUESTA: (Solo se modifica coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación en residencial y densidad bruta máxima en residencial)

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	180 m2			
Coefficiente de ocupación de suelo	0.6	0.5		0.1
Coefficiente de constructibilidad	1.95	1.5	1.5	0.1
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo		Aislado	
Antejardín	3 m			
Altura máxima de edificación	13.2	11	11	7 m.
Altura máxima de edificación continua	11 m.		-	
Densidad bruta máxima	360 hab/ha			
Altura de cierros	1.6 m.			2.5 m.



ACTUAL:

ZU-8 Zona Urbana 8 – Baja Densidad

USOS DE SUELO		ACTIVIDADES	
TIPOS		PERMITIDAS	EXCEPTO
Residencial		Todas	-
TIPOS	CLASES	PERMITIDAS	EXCEPTO
Equipamiento	Científico	Grupo 1	-
	Comercio	Grupo 1 y 2	-
	Culto y Cultura	Grupo 1 y 2	-
	Deporte	Grupo 1, 2, 3 y 4	-
	Educación	Grupo 1 y 2	-
	Esparcimiento	Grupo 1, 2, 3 y 4	-
	Salud	Grupo 1	-
	Seguridad	Grupo 1 y 2	-
	Servicios	Grupo 1 y 2	-
	Social	Grupo 1 y 2	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Actividades Productivas	Inofensivas	Todas	-
TIPO	CLASIFICACIÓN	PERMITIDAS	EXCEPTO
Infraestructura	Inofensivas	Transporte	-
		Sanitaria	Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
		Energética	Subestaciones eléctricas.

Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		800 m2		
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,3		0,2
Coefficiente de Constructibilidad	0,4	0,3		0,2
Sistema de Agrupamiento		Aislado		
Antejardín		5 m		10 m
Adosamiento		Prohibido		
Altura Máxima de Edificación		11 m		7 m
Densidad Bruta Máxima	40 hab/ha			
Altura de Cielos		1,6 m		2,5m

PROPUESTA: (Solo se modifica superficie de subdivisión predial mínima en residencial y equipamiento, coeficiente de constructibilidad en residencial, altura máxima de edificación en residencial y equipamiento, densidad bruta máxima en residencial.).

Normas de subdivisión y edificación	residencial	equipamiento	Actividades productivas	Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima	560	560	800	800
Coefficiente de ocupación de suelo	0.4	0.3		0.2
Coefficiente de constructibilidad	0.52	0.3		0.2
Sistema de agrupamiento		Aislado		
Antejardín		5 m.		10 m.
Adosamiento		Prohibido		

Altura máxima de edificación	13.2	13.2	11	7 m.
Densidad bruta máxima	48 hab/ha	-		
Altura de cierros	1.6 m.			2.5 m.

SINTESIS

Con las modificaciones normativas propuestas se busca contribuir de manera directa a la disminución del déficit habitacional de la comuna de San Clemente, mediante el ajuste de parámetros urbanísticos tales como densidades, alturas máximas, coeficientes de constructibilidad y superficies prediales mínimas, orientados a optimizar el aprovechamiento del suelo urbano. En particular, la adecuación de las condiciones normativas en las zonas ZU-7 y ZU-8 tiene por objetivo generar terrenos más competitivos para el desarrollo de proyectos habitacionales, favoreciendo una mayor oferta de vivienda y servicios existentes, en concordancia con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Asimismo, la enmienda para la zona ZU-1, propone resguardar y fortalecer áreas destinadas preferentemente al desarrollo de equipamientos, estableciendo regulaciones que permitan compatibilizar su localización y escala con el entorno urbano, promoviendo un desarrollo equilibrado del territorio comunal. Esta estrategia normativa busca mejorar la calidad de vida de los habitantes, asegurando el acceso a servicios, equipamientos y espacios funcionales, y contribuyendo a una estructura urbana más integrada, sostenible y coherente con los objetivos de planificación definidos para la comuna.



ALEJANDRA CONTRERAS RAMIREZ
SECPLAC



GABRIELA GARRIDO AHUMADA
ASESOR URBANISTA